



易居CEO丁祖昱把脉楼市： 市场底已现，房地产将重构开发模式

房价还会继续下行，信心将迎来修复。

□ 撰稿 | 王 婧

2022年12月31日下午，“新路——丁祖昱评楼市”2023年度发布会如约而至。作为已经举办了七年的中国内地楼市年度分析盛会，发布会主题在最初的五年都在关于“未来”，从预见未来、相信未来，到奔向未来、拥抱未来，再到挑战未来。而在过去两年，发布会的主题从“跨越”转向寻找“新路”，由此可见最近两年楼市整体大环境的艰难。

在长达近三个小时的演讲中，易居企业集团CEO丁祖昱用大量客观详实的数据和丰富的案例、理性专业的分析解读，完整呈现了2022年的中国房地产行业，并深刻地解读了行业面临的问题。

在此次发布会上，丁祖昱坦言楼市一夜回到七年前：“2022年的房地产市场，整个行业规模回到2015年。其实2013、2014、2015年的行业规模差不多，所以也可以说，回到了10年前。”

即便2022内地楼市如此艰难，但丁祖昱对于2023年市场保持谨慎乐观，他表示，上半年压力仍然很大，下半年相对乐观，6月将是市场企稳的重要时间窗口。

事实上，此次发布会之所以主题是“新路”，就是因为路，走的人多了，就变成了大道。正如他在发布会上所说：“这正如行业发展，需要我们不断去打破边界，不断尝试新的方向。”

2022 楼市已现筑底

在丁祖昱看来，这么多年一步步奠定的行业规模，在2022年一年就回到了2015年，有点讽刺，也有点真实。

2022年全年，百城成交金额下跌40%，代表整个中国真实下跌的幅度。但也有极个别城市保持增长，其中上海2022年的整个一手房的成交金额是6344亿元，同比增长9%。



“新路——丁祖昱评楼市”2023年度发布会海报。

丁祖昱称：“我们也看到一些好的信号，有一半的城市在四季度开始止跌回稳，也就是我们所说的，市场筑底已经开始出现。”

在政策方面，2022年上半年，186个省市出台了372次放松政策，结果效果依然不明显。“三季度，停工断贷成为政策转折点，但到今天为止，停工复工的问题，依然还是没有真正解决。”

此外，无论是银行授信也好、债券也好、股票增发也好，基本上都集中在少数房企身上，多数房企融资难的问题没有改变。特别是中小房企，特别是已经出险的房企。

不过，丁祖昱称，已经出台的利好政策，对资本市场，对房地产股票，还是有积极的作用。整个2022年11月份，房地产股涨了40%以上，基本上把2022年1月到10月跌掉的部分补回来了。

对于2022年的二手房市场，北京、上海、广州重回到了三年前，深圳跌到了只有210万方。北京是1334万方，上海是1330万方，深圳连这两个城市的一个零头都没有达到，其市场低迷可见一斑。

丁祖昱表示，过去那么多年一直坚挺的二手豪宅，2022年